GROSSE KREISSTADT wangen im Allgäu

SITZUNGSVORLAGE

Gremium	**Gemeinderat** öffentlich am 04.12.2017	Drucksache Nr.	**2017/248**
		Federführung	Stadtbauamt Fachbereich Hochbau u. Gebäudemanagement
		Sachbearbeiter	Jörg Weh
		Stand	21.11.2017
		Aktenzeichen	880.29
		Mitwirkung	Stadtbauamt Fachbereich Liegenschaften Stadtkämmerei

Umbau des alten Spitals, Sanierungsarbeiten am Querbau Richtung Hafnergasse - Baubeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss zur Einrichtung von Räumen für soziale Dienste und Beratungen für das Diakonische Werk im 1. Obergeschoss des alten Spitals.

2. Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss zur Einrichtung von Räumen für soziale Dienste im 2. Obergeschoss des alten Spitals.

Sachdarstellung

In der Sitzung am 29.05.2017 wurde im Gemeinderat über die künftige Nutzung des alten Spitals beraten. Dabei fasste der Gemeinderat den Baubeschluss zur Einrichtung einer Kindergartengruppe im Erdgeschoss des Flügels an der Hafnergasse in Richtung Ecke Hafnergasse und Spitalstraße. Für die über der Kindergartengruppe liegenden Flächen im 1. Obergeschoss fasste der Gemeinderat einen Planungsbeschluss zur Nutzung durch das Diakonische Werk. Im 2. Obergeschoss sollten einfache Gästezimmer geplant werden.

Für einfache Gästezimmer wurden alternative Planungsansätze entwickelt. Die Planung zeigte, dass an der Nahtstelle zwischen 1. Obergeschoss mit den Beratungsräumen für das Diakonische Werk und der Nutzung im 2. Obergeschoss für einfache Gästezimmer selbst bei einer einfachen Sanierung erhebliche Kosten anfallen. Dabei sind z. B. technische Zwänge zur Frischwasserversorgung bezüglich Legionellen zu berücksichtigen. Gemischte Raumgrößen und Nutzungen innerhalb zusammenhängender Gebäudeteile führen häufig zu höheren baurechtlichen Anforderungen. Gemäß Brandschutzkonzept wäre im Falle einer Wohnnutzung im 2. Obergeschoss eine Brandmeldeanlage im Haus H erforderlich. Unter

Berücksichtigung einer kostengünstigen Sanierung sollten baulich ähnliche Grundrissstrukturen im 1. und 2. Obergeschoss vorgesehen werden.

Für die Kindergartengruppe, mit geplanter Fertigstellung bis September 2018, läuft derzeit das Genehmigungsverfahren. Unter Berücksichtigung einer termingerechten Realisierung ist der Baubeginn für Anfang 2018 geplant. Im Falle einer Zustimmung zu den Baubeschlüssen für das 1. und 2. Obergeschoss sollten, mit dem Ziel einer kostengünstigen Planung und Baudurchführung, die erforderlichen Umbaumaßnahmen möglichst parallel zum Kindergartenausbau erfolgen. Somit wären auch künftige Beeinträchtigungen, wie z. B. Baulärm und Gefährdungen durch Bauarbeiten für die geplante Kindergartennutzung, vermeidbar.

Räume für soziale Dienste und Beratungsstelle für das Diakonische Werk im 1. Obergeschoss

Die Planung erfolgte durch Herrn Architekt Herter in enger Abstimmung mit Herrn Pfarrer Friedemann Manz und den Mitarbeitern der Diakonie. Mit dem vorgeschlagenen Grundriss wird das in der Anlage beschriebene Angebot der Diakonie Wangen bestens erfüllt. Das Raumprogramm umfasst Beratungsräume, Spielzimmer, Sekretariat, Personalraum und einen Wartebereich. Durch Anpassung des Grundrisses auf die vorhandene Gebäude-struktur werden die baulichen Eingriffe und zugleich die Baukosten reduziert. Die Kosten zur Sanierung der Gesamtfläche von ca. 230 m² werden mit 436.000 € veranschlagt. Dies entspricht einem Herstellungspreis von ca. 1.897,00 € pro m² Nutzfläche.

Räume für soziale Dienste im 2. Obergeschoss

Von Seiten der Verwaltung ist beabsichtigt, im 2. Obergeschoss identische Räume für weitere soziale Dienste zu schaffen. Die Kosten zur Sanierung der Gesamtfläche von ca. 230 m² werden mit 404.000 € veranschlagt. Dies entspricht einem Herstellungspreis von ca. 1.757,00 € pro m² Nutzfläche.

Finanzielle Auswirkungen

Für die vorgesehenen Maßnahmen im Alten Spital (ohne Kindergarten und Außenanlage) sind im Haushaltsplan 2017 unter der Haushaltsstelle 02.8810001.942000 für das Haushaltsjahr 2017 513.000 Euro geplant. Rechnungen für die Maßnahme, die noch in 2017 eingehen, werden auf dieser Haushaltsstelle verbucht. Im Haushaltsplan 2018 sind unter der Investitions-Nr. 511093-003 Stadtsanierung Stadtkern IV für das Haushaltsjahr 2018 500.000 Euro und für das Haushaltsjahr 2019 570.000 Euro vorgesehen.
Die Gesamtkosten der Maßnahme von ca. 1.170.000 Euro sind somit veranschlagt.

Für die beiden Nutzungseinheiten können Mieteinnahmen von jährlich ca. 50.000 € angesetzt werden.

Für die Maßnahmen ist eine Förderung aus Mitteln des Sanierungsgebiets „Stadtkern IV“ vorgesehen. Dabei sind die entstehenden Kosten zu 85 % zuwendungsfähig. Die Förder-quote liegt bei 60 %.

Anlagen

Aufstellung Angebot Diakonisches Werk in Wangen
Grundriss 1. Obergeschoss
Grundriss 2. Obergeschoss
Kostenberechnung vom 21.11.2017